

**Výročná správa MH Invest, s.r.o.
za rok 2018**

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

Obsah

I. Prehľad o spoločnosti.....	2
II. Zhodnotenie činnosti a predpokladaný budúci vývoj spoločnosti.....	3
Zhodnotenie činnosti za rok 2018.....	3
Charakteristika vývoja spoločnosti do budúcnosti	4
Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie	4
Aktivity a činnosti realizovanej spolupráce s domácimi inštitúciami a zahraničnými spoločnosťami ..	5
Významné riziká	5
III. Organizačná štruktúra spoločnosti a zamestnanosť.....	5
IV. Ekonomické údaje.....	6
Vývoj činnosti 2016 až 2018	6
Štruktúra aktív a pasív k 31.12.2018	8
Štruktúra výnosov a nákladov za rok 2018.....	9
V. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2018	10
VI. Pohyb finančných prostriedkov.....	10
VII. Iné.....	11
VIII. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa	11
IX. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka k 31.12.2018	12

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

I. Prehľad o spoločnosti

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 21.12.2006 v súlade s ust. §57 ods. 3,105-153 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a dňa 12.1.2007 bola zapísaná do Obchodného registra u Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 44056/B.

Obchodné meno:	MH Invest, s.r.o.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo spoločnosti:	od 7.4.2016 Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava

Hlavné činnosti spoločnosti:

- inžinierska činnosť,
- poradenská činnosť v oblasti projektov,
- technicko-organizačné zabezpečenie pri realizácii projektov,
- prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb spojených s prenájmom,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- obstarávateľské služby spojené so správou nehnuteľností.

Od roku 2015 sa spoločnosť zamieria na vybudovanie Strategického parku Nitre s hlavným dopadom na katastrálne územia Dražovce, Mlynárce, Zobor, Lužianky, Zbehy, Čakajovce.

Uznesením vlády SR č.401 z 8. júla 2015, č. 413 z 21. júla 2015 a č. 95/2017 zo dňa 22. februára 2017 bol schválený návrh spoločnosti MH Invest, s.r.o. na vydanie osvedčenia resp. jeho doplnenia; spoločnosť MH Invest získala osvedčenie o významnej investícii č.20801/2015-1000-33509 doplnené č.20801/2015-1000-35613 a doplnené č. 08806/2017-4220-10455 na realizáciu stavby „Vybudovanie strategického parku“, ktorej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Predmetom zabezpečenia stavby je príprava územia na pozemkoch o celkovej výmere 7 041 614 m² v súlade s § 1 ods. 12 zákona č.175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov.

Štatutárny orgán spoločnosti od 6.8.2015 Ing. Roman Sabo, konateľ konajúci samostatne za spoločnosť.

Členovia dozornej rady spoločnosti:

Na základe rozhodnutia jediného spoločníka v priebehu roka 2018 nastali zmeny členov Dozornej rady MH Invest, s.r.o.:

- s účinnosťou k 7.8.2018: odvolanie člena Ing. Viera Šoltýsová vo funkcii od 27.11.2015 do 7.8.2018,
- s účinnosťou k 8.8.2018: vymenovanie nového člena JUDr. Peter Hajduček vo funkcii od 8.8.2018,
- s účinnosťou k 31.12.2018: odvolanie člena Ing. Viktor Stromček vo funkcii od 27.11.2015 do 31.12.2018,
- s účinnosťou k 1.1.2019: vymenovanie nového člena Ing. Martin Darma, PhD. vo funkcii od 1.1.2019,
- s účinnosťou k 1.1.2019 určenie nového predsedu Dozornej rady JUDr. Peter Hajduček vo funkcii predsedu Dozornej rady od 1.1.2019.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

Štruktúra a charakter spoločníkov :

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. v priebehu roka 2018 zmenila jediného spoločníka na základe zmluvy o prevode obchodného podielu zo dňa 15.2.2018 medzi Slovenskou republikou zastúpenou Ministerstvom dopravy a výstavby SR a Slovenskou republikou zastúpenou Ministerstvom hospodárstva SR. Novým jediným spoločníkom je od 24.3.2018 Ministerstvo hospodárstva SR.

Obchodný podiel na základnom imaní jediného spoločníka: 100%.

Základné imanie zapísané v ORSR : 108 117 028 Eur splatené v plnom rozsahu MHSR (100%). Na základe rozhodnutia jediného spoločníka č. 1/RS-2016 zo dňa 22.3.2016 bolo základné imanie zvýšené o 369 mil. Eur so splatnosťou do 31.12.2020 na celkovú výšku základného imania 477 117 028 Eur. K 31.12.2018 bolo zvýšenie základného imania splatené vo výške 248 935 914 Eur.

II. Zhodnotenie činnosti a predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

Zhodnotenie činnosti za rok 2018

V zmysle plánovaných cieľov spoločnosti došlo k odovzdaniu podstatnej časti infraštruktúry priemyselného parku - Strategický park Nitra do užívania. Ďalej v zmysle zmluvy o spolupráci pri realizácii „Strategického parku Nitra“ medzi Slovenskou republikou, konajúcou prostredníctvom Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, mestom Nitra a MH Invest bolo realizované:

- odovzdanie do užívania finálnych inžinierskych sietí - plynovod, vodovod, dátové prípojky a splašková kanalizácia. Tieto boli právoplatne skolaudované a odovzdané príp. prenajaté správcom;
- prevádzkovanie systému regulácie hladiny spodnej vody, prevádzkovanie systému dažďovej kanalizácie;
- majetkovo-právne vysporiadanie pozemkov v rámci ktorého spoločnosť MH Invest rieši viacero súdnych sporov, kde spoločnosť využíva zastupovanie externou právnou kanceláriou;
- predaj pozemkov investorom v strategickom parku: Jaguar Land Rover Slovakia, Prologis Slovak Republic XXXIII, Gestamp Nitra;
- realizácia verejného obstarania za účelom výberu zabezpečenia riadnej prevádzky infraštruktúry a správy priemyselného parku;
- príprava prevádzkového poriadku parku v súvislosti so začiatkom výroby v priemyslenom parku koncom roka 2018;
- realizácia verejného obstarávania v súvislosti s prípravou projektovej dokumentácie a inžinieringu pre výstavbu People centra;
- výber súkromného investora na komplexnú realizáciu a dlhodobé prevádzkovanie People centra;
- prevzatie majetku vybudovaného Slovenskou správou ciest do Správy spoločnosti MH Invest v hodnote 51 093 mil. Eur.
- odovzdané do užívania 31 km ciest v spolupráci so Slovenskou správou ciest vrátane súvisiacej infraštruktúry.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

Charakteristika vývoja spoločnosti do budúcnosti

Spoločnosť MH Invest bude dohliadať na proces odovzdávania cestnej a technickej infraštruktúry v majetku SSC a MH Invest na miestne samosprávy, Ministerstvo vnútra, UNSK a mesto Nitra. Zároveň sa očakáva podpora právnych procesov pri kolaudačných konaniach verejnej infraštruktúry ako aj právna podpora pri možných súdnych sporoch pre zmluvných partnerov spoločnosti MH Invest.

V priebehu roka 2019 plánujeme spolu s odovzdaním infraštruktúry taktiež presun pozemkov pod infraštruktúrou strategického parku v zmysle právnej analýzy v spolupráci so Slovenskou správou ciest. V tejto súvislosti budú ucelené časti pozemkov vo vlastníctve MH Invest odpredané Slovenskej správe ciest ako stavebníkovi infraštruktúry Strategického parku Nitra.

Spoločnosť MH Invest predpokladá odpredaj časti technickej infraštruktúry (vodovody, kanalizácie, plynovody, energetické rozvody a transformačné stanice) jednotlivým správcom verejnej infraštruktúry. Správu objektov dažďovej kanalizácie a objektov systému znižovania hladiny spodnej vody bude naďalej prevádzkovo zabezpečovať MH Invest prostredníctvom oprávnených osôb získaných cez proces verejného obstarávania.

V roku 2019 spoločnosť plánuje získať vlastníctvo zatiaľ nevysporiadaných pozemkov potrebných na realizáciu významnej investície a nachádzajúcich sa v katastrálnych územiach Zobor, Dražovce a Mlynárce. Ďalej plánuje majetkovoprávne vysporiadať územie v zmysle uzavretých zmluvných záväzkov s partnermi: Mesto Nitra Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, zmluvy o vecných bremenách, zmluvy o preložkách a majetkovoprávne usporiadať právne vzťahy k pozemkom, dotknutým súdnymi spormi.

Prechod do ďalšej fázy realizácie projektu People centra s developerom s potrebným know-how a kapacitou na komplexnú realizáciu a dlhodobé prevádzkovanie People centra je ďalšou úlohou pre MH Invest v rokoch 2019 a 2020. Zriadenie a prevádzka tzv. People centra vyplýva z podmienok Zmluvy o spolupráci medzi MH Invest, vládou SR zastúpenou Ministerstvom hospodárstva a mestom Nitra zo dňa 9.12.2015. People centrum vytvorí priestor pre umiestnenie prevádzok a služieb občianskej vybavenosti, ako napríklad potraviny, banka, pošta, reštaurácia, zdravotné služby a pod.

Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

Spoločnosť MH Invest chce rázne vykročiť do 21. storočia podporou moderných prvkov hromadnej a individuálnej ekologickej dopravy. Preto v zmysle dodatku č.1 k Zmluve spoločnosť MH Invest aktívne pristupuje k požiadavkám samospráv na podporu budovania cyklotrás recykláciou ekologicky potvrdených frézingových častí pri opravách poškodenej cestnej infraštruktúry. Spoločnosť plánuje plnú podporu elektromobilov v súlade s plánmi mesta Nitra a miestnej samosprávy. Počas výstavby Strategického parku Nitra bolo vytvorených približne 2.400 dočasných pracovných miest zo strany nových investorov.

Spoločnosť MH Invest sa podieľala na výsadbe zelene v mestskej časti Dražovce.

Spoločnosť MH Invest zabezpečila osvetlenie kritického koridoru Lužianky - Zbehy - Čakajovce, kvôli bezpečnosti chodcov v intraviláne predmetných obcí.

Spoločnosť MH Invest vrámci projektovej podpory zabezpečila 190 tis. Eur z rezervy stavby Infraštruktúra Nitra, ktorú realizuje Slovenská správa ciest na podporu cyklo-dopravy - spevnenie hrádze Čakajovce-

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

Zbehy-Lužianky-mesto Nitra, kde predpokladáme ukončenie a odovzdanie do užívania príslušným samosprávam do júna 2019.

Aktivity a činnosti realizovanej spolupráce s domácimi inštitúciami a zahraničnými spoločnosťami

Od roku 2017 spoločnosť MH Invest organizuje v spolupráci s dotknutými samosprávami tzv. *Komunitné fórum*, ktorého cieľom je vytvorenie platformy pre budovanie dobrých susedských vzťahov medzi užívateľmi Strategického parku Nitra a okolitými samosprávami. Komunitné fórum má informatívny charakter s možnosťou otvorenej diskusie. Na pravidelných otvorených stretnutiach sa zúčastňujú predstavitelia mesta Nitra, obcí Lužianky, Čakajovce, Zbehy, zástupcovia investorov za spoločnosť JaguarLandRover Slovakia, Gestamp Nitra, ostatní investori v Strategickom parku a hostia.

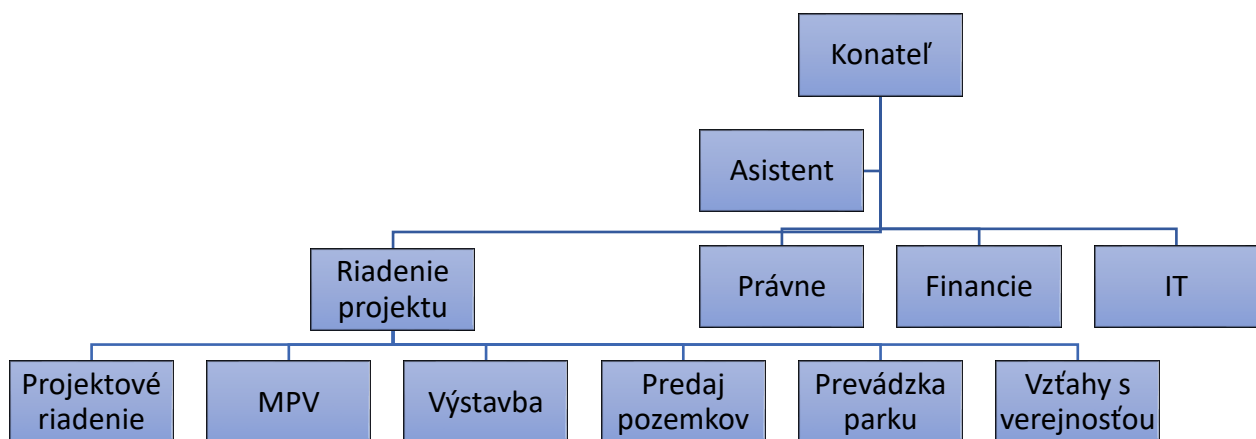
Plánujeme organizovať tzv. *Occupier's council*, ktorej cieľom sú pravidelné stretnutia užívateľov Strategického parku Nitra za účelom riadenia údržby, prevádzky a potrieb priemyselného parku.

Významné riziká

V súvislosti s majetkoprávnym vysporiadaním pozemkov v strategickom parku a samotnou výstavbou strategického parku je MH Invest účastníkom rôznych súdnych sporov vyplývajúcich z podaných správnych a civilných žalôb ako aj kolaudačných rozhodnutí.

Prebiehajúce súdne spory, opätovné vyvlastňovacie procesy (v prípade prehratých súdnych sporov týkajúcich sa vyvlastnenia) a povoľovacie, stavebné a kolaudačné konania významne ovplyvňujú možnosti odpredaja pozemkov investorom v strategickom parku, tempo výstavby cestnej a súvisiacej infraštruktúry nevyhnutnej pre potreby strategického parku ako aj jeho následné prevádzkovanie.

III. Organizačná štruktúra spoločnosti a zamestnanosť

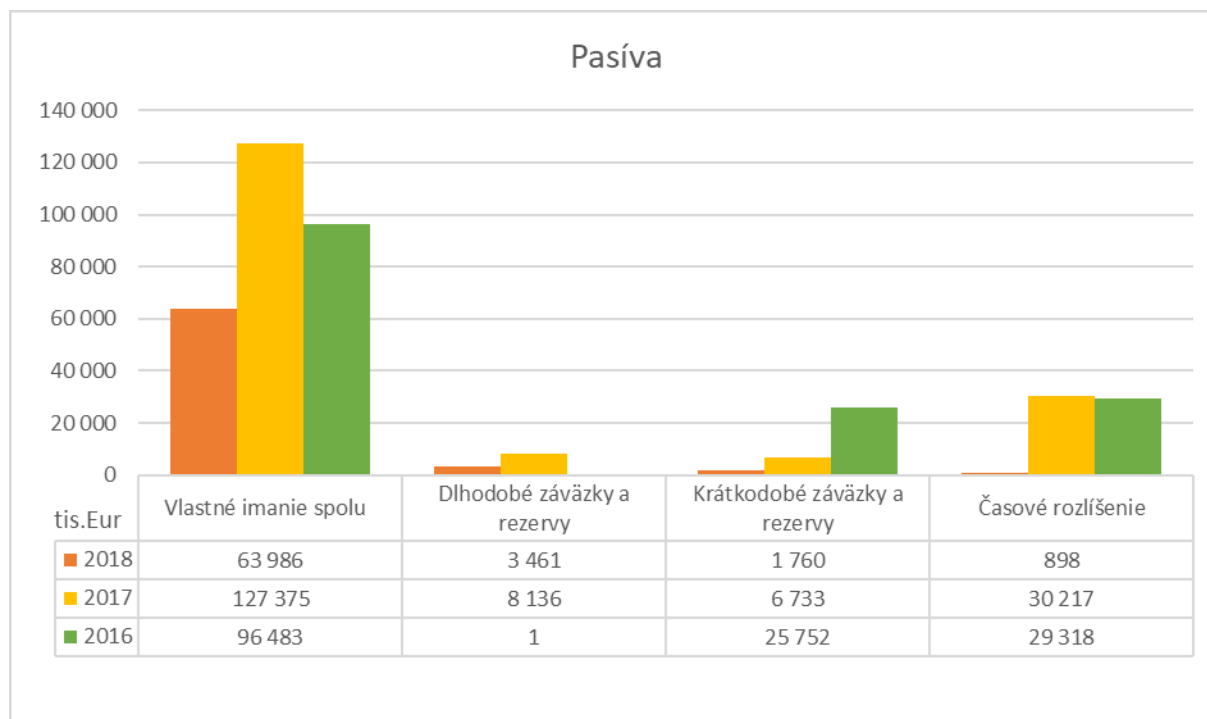
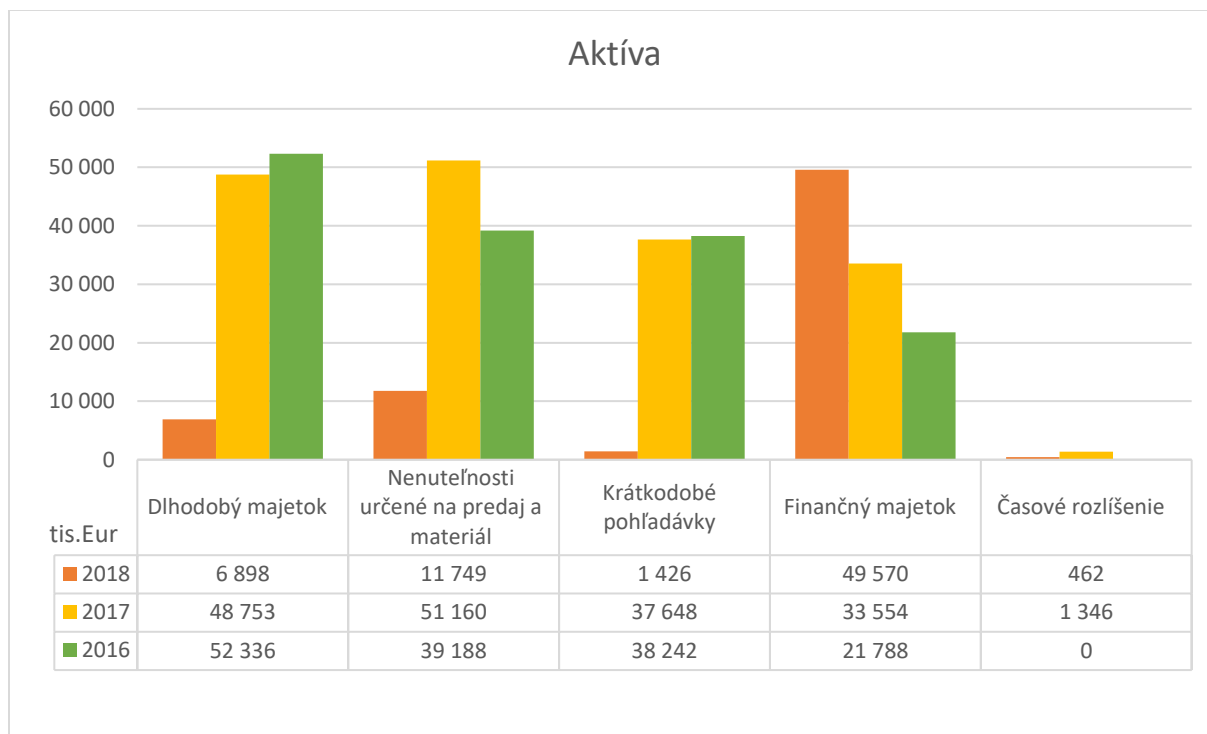


	2018	2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	18	20
Fyzický stav zamestnancov k 31.12.	19	20
z toho vedúci pracovníci	1	1

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

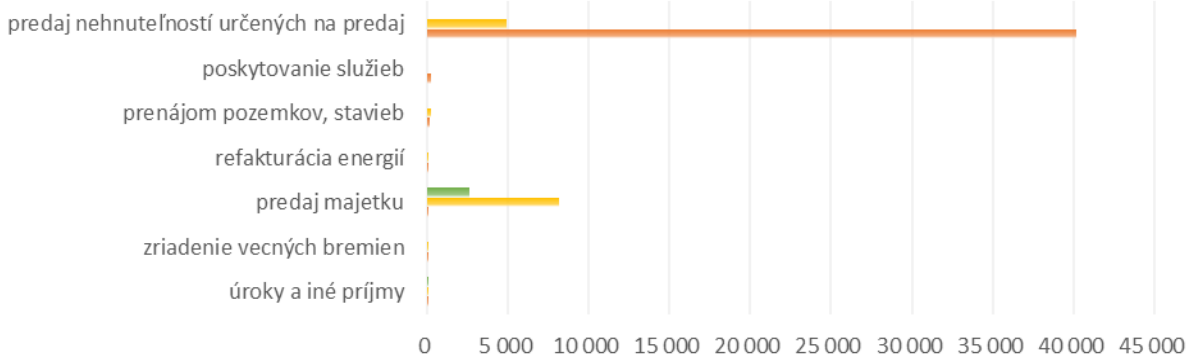
IV. Ekonomické údaje

Vývoj činnosti 2016 až 2018



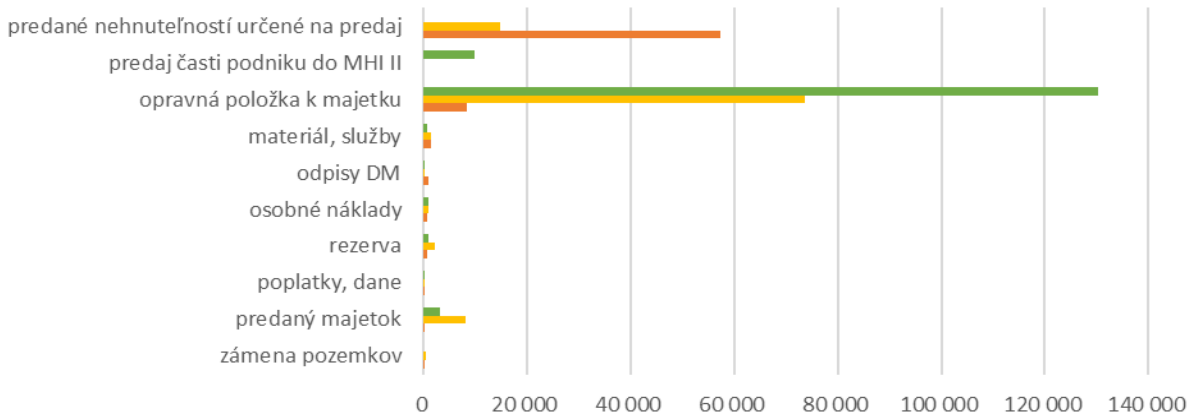
Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

VÝNOSY



tis.Eur	úroky a iné príjmy	zriadenie vecných bremien	predaj majetku	refakturácia energií	prenájom pozemkov, stavieb	poskytovanie služieb	predaj nehnuteľností určených na predaj
rok 2016	5	0	2 609	0	0	0	0
rok 2017	4	1	8 178	64	241	0	4 911
rok 2018	3	8	65	67	159	245	40 140

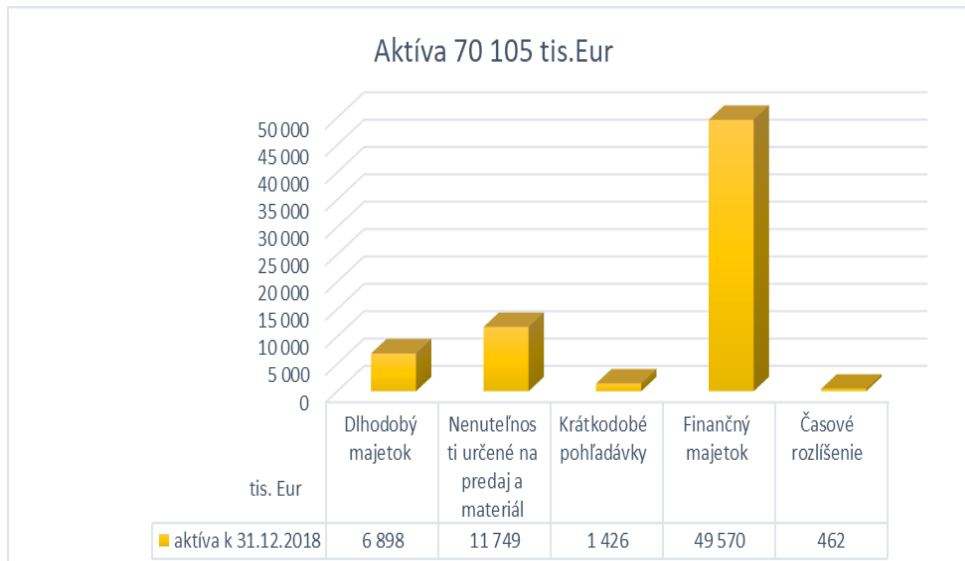
NÁKLADY



tis.Eur	záměna pozemkov	predaný majetok	poplatky, dane	rezerva	osobné náklady	odpisy DM	materiál, služby	opravná položka k majetku	predaj časti podniku do MHI II	predané nehnuteľností určené na predaj
rok 2016	0	3 045	40	786	867	24	600	130 266	9 693	0
rok 2017	350	8 178	135	2 095	840	115	1 330	73 705	0	14 694
rok 2018	33	66	179	579	765	845	1 499	8 215	0	57 222

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

Štruktúra aktív a pasív k 31.12.2018

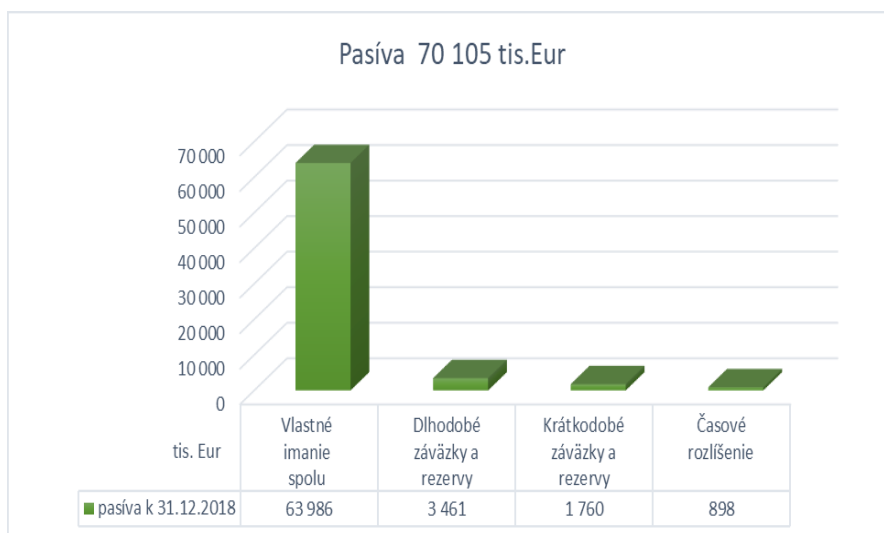


Spoločnosť MH Invest pokračovala v obstarávaní pozemkov aj v roku 2018. Obstarané pozemky sú členené na pozemky, ktoré zabezpečujú technické zázemie a fungovanie strategického parku v účtovnej hodnote k 31.12.2018 vo výške 1 003 tis.Eur a pozemky určené

na predaj pre ďalších investorov v účtovnej hodnote k 31.12.2018 vo výške 11 748 tis.Eur.

m2 podľa k.ú.	Čakajovce	Dražovce	Lužianky	Mlynárce	Zbehy	Zobor	Spolu
technické pozemky a pozemky určené na predaj spolu	568 843	704 041	841 654	121 799	270 998	64 031	2 571 366

Na zabezpečenie prevádzky strategického parku spoločnosť MH Invest vybudovala a dala do užívania infaštruktúru, ktorá je súčasťou dlhodobého majetku spoločnosti: plynovody, kanalizácia odpadových vôd, dažďová kanalizácia, verejný vodovod a zásobovací vodovod, dátové rozvody, prepojenie vodojemu, prístupové komunikácie, trafostanice, systém znižovania hladiny podzemnej vody v celkovej obstarávacej hodnote k 31.12.2018 vo výške 18 794 tis.Eur a účtovnej hodnote k 31.12.2018 vo výške 5 555 tis.Eur.



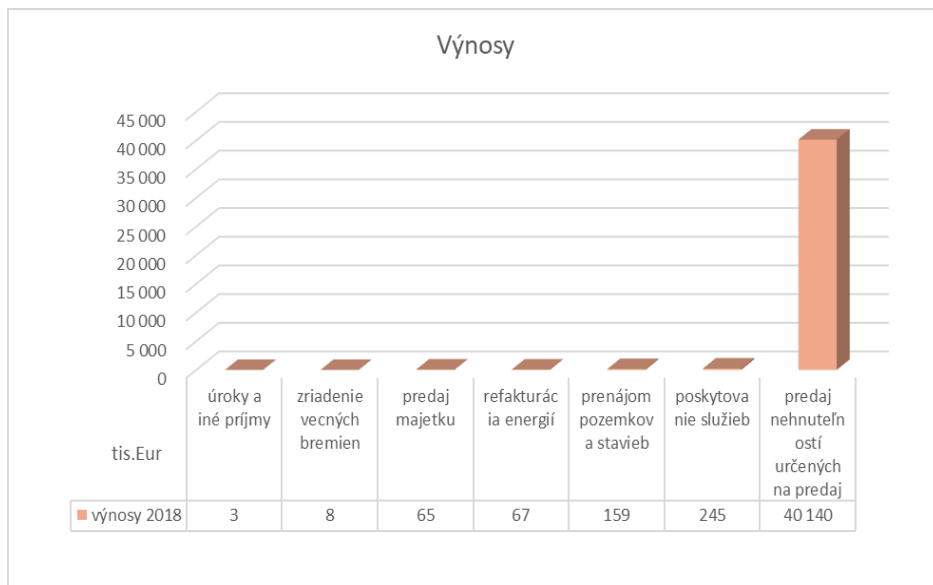
Výstavba strategického parku sa postupne ukončuje a z tohto dôvodu nie sú žiadne investičné záväzky zo stavebnej činnosti k 31.12.2018. Zádržné bolo nahradené bankovými zárukami v prospech MH Invest vady a reklamácie počas záručnej doby jednotlivých stavieb spolu vo výške 13 012 tis.Eur.

Spoločnosť je významne financovaná z verejných finančných prostriedkov podľa investičných a prevádzkových potrieb

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

prostredníctvom jediného spoločníka. Z tohto dôvodu sú všetky výdavky realizované v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní, v zmysle zakladateľskej listiny a zároveň pokynmi vydanými jediným spoločníkom.

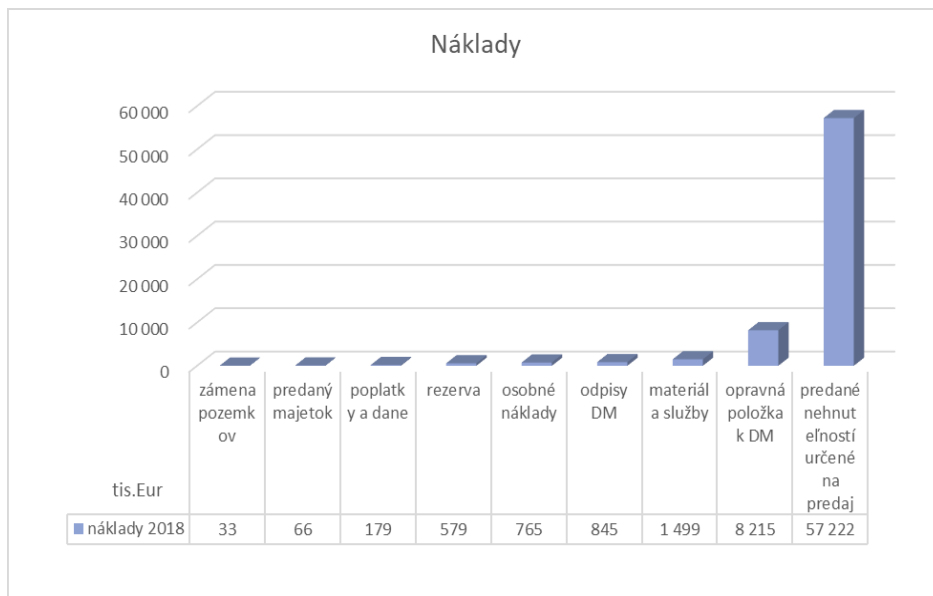
Štruktúra výnosov a nákladov za rok 2018



V súvislosti s výstavbou strategického parku spoločnosť MH Invest realizovala výnosy z predaja nehnuteľností určených na predaj v strategickom parku Nitra: výnosy z predaja pozemkov, výnosy z prenájmu pozemkov a technologickú infraštruktúru, výnosy zo zriadenia vecných bremien, refaktúrácia energií.

m2 podľa k.ú.	Dražovce	Lužianky	spolu
Výmera predaných pozemkov	549 635	1 612 962	2 162 597

Na zabezpečenie prevádzky strategického parku MH Invest poskytuje služby investorom - v roku 2018 zabezpečenie odvádzania dažďovej vody v závislosti od priebežného ukončenia stavebnej činnosti investorov.



Osvedčenie o významnej investícii špecifikovalo územie kde sa strategický park nachádza. Vybrané územie vyžadovalo úpravu terénu, preto náklady na predané nehnuteľnosti určené na predaj obsahujú aj technické zhodnotenie pozemkov vrátane zemných úprav a vybudovania potrebnej infraštruktúry.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

Vybudovaná infraštruktúra spoločnosťou MH Invest je určená na komerčný účel ako aj verejný účel s obmedzeným ekonomickým využitím. Z tohto dôvodu bola v roku 2018 znížená hodnota dlhodobého majetku formou opravnej položky pre pozemky a infraštruktúru.

Podstatnú časť nákladov na služby predstavuje právne poradenstvo a zastupovanie v súdnych sporoch vo výške 582 tis.€ a údržba a prevádzka infraštruktúry vo výške 378 tis.€:

- Majetko-právne vysporiadanie pozemkov tvorí nevyhnutnú súčasť pri výstavbe strategického parku. Na riešenie právnych sporov v súvislosti s majetko-právnym vysporiadaním pozemkov, ktoré majú dlhodobý charakter spoločnosť MH Invest využíva externé právnické kancelárie.
- Po kolaudácii stavebných objektov infraštruktúry strategického parku spoločnosť MH Invest zabezpečila správu a údržbu pre jednotlivé položky. Správa a údržba je realizovaná externými dodávateľmi s potrebnou kvalifikáciou a spôsobilosťou.

V. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2018

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. vykázala výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2018: stratu vo výške 28 714 293 Eur.

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. navrhuje previesť stratu za účtovné obdobie 2018 vo výške 28 714 293 Eur do nasledujúceho obdobia na účte 429 – neuhradená strata minulých rokov.

VI. Pohyb finančných prostriedkov

v tis. Eur bez DPH	2018	2017
Počiatkový stav finančných prostriedkov	33 553	21 788
Splatenie základného imania	-	118 936
Peňažné príjmy	42 173	15 783
Prevádzkové výdavky	(-3 355)	(4 259)
Investičné výdavky	<u>(29 511)</u>	<u>(118 695)</u>
Zostatok finančných prostriedkov k 31.12.	49 570	33 553

Hlavné príjmy spoločnosti MH Invest v roku 2018 sú za predaj pozemkov vo výške 40.4 mil. Eur (2017: 6.9 mil. Eur) a za predaj služieb pri výstavbe strategického parku a služieb poskytovaných užívateľom strategického parku vo výške 0.2 mil.Eur (2017: 8.4 mil. Eur).

Výdavky spoločnosti prevádzkového charakteru obsahujú aj vysporiadanie DPH s daňovým úradom ako aj uplatnená DPH na vstupe a výstupe je súčasťou prevádzkových výdavkov. V roku 2018 bola prijatá suma DPH vo výške 5.8 mil. Eur od odberateľa, ktorá bola odvedená daňovému úradu v predchádzajúcom období.

Investičné výdavky v roku 2018 boli vynaložené prevažne na obstaranie pozemkov v strategickom parku Nitra a ich technické zhodnotenie vo výške 25.6 mil. Eur (2017: 107.3 mil.Eur) a výstavbu infraštruktúry v parku vo výške 3.7 mil. Eur (2017: 10.9 mil. Eur)

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

VII. Iné

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. neeviduje náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. nie je povinná zverejňovať údaje požadované podľa osobitných predpisov.

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. neúčtovala o nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov alebo o obchodných podieloch materskej účtovnej jednotky.

VIII. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Po 31. decembri 2018 a do dňa zostavenia výročnej správy nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené v účtovnej závierke k 31.12.2018 a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2018

IX. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka k 31.12.2018